

대전지방법원 2023. 8. 10 선고 2022가합106471 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 정승욱

피 고 회생채무자 주식회사 B의 관리인 C

소송대리인 법무법인 시선 담당변호사 박재우

변 론 종 결 2023. 5. 25.

판 결 선 고 2023. 8. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지 지상 별지 목록 제3 ~ 6항 기재 각 건물 및 별지 도면 표시 1 ~ 8 각 진공청소기, 9 향균탈취기, 10 스팀메이트 세차기, 11 음료 자동판매기, 12 세차용품 자동판매기, 13, 14 각 자동세차시설, 15 창고, 16 ~ 26 각 셀프세차기(폼건, 비누거품기, 카드리더기, 코인기 포함), 27, 28 각 세탁시설을 각각 철거하고,
나. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자의 지위

1) D은 2015. 10. 29. 및 2016. 3. 15.부터 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)의 소유자였는데, D은 2020. 11. 16. 주식회사 E(이하 ‘E’라고만 한다)에 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었고, 원고는 같은 날 E로부터 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 주식회사 B(이하 ‘주식회사’ 기재는 생략한다)는 2016. 9. 2.경 D과 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결한 후 2017년경부터 이 사건 토지 지상에서 세차장, 자동차 수리점을 운영해 온 회사이고, C은 B의 사내이사이자 운영자였다. 한편, B는 2020. 12. 24. 대전지방법원으로부터 회생절차개시결정을 받았으며(2020회합5046호), 피고는 회생채무자 B의 관리인 C이다.

나. D과 B 사이의 제1차 임대차계약 체결

1) D과 B는 2016. 9. 2. D이 B에 이 사건 토지를 임대차보증금 130,000,000원, 차임 월 12,000,000원, 임대차기간 2016. 11. 1.부터 2023. 11. 1.까지로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘제1차 임대차계약’이라고 한다, 갑 제3호증).

2) 이후 B는 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제3 ~ 6항 기재 각 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 신축하여 2017. 10. 25. D 명의로 소유권보존등기를 마쳤고(갑 제4호증), 임대차 기간 중 별지 도면 표시 1 ~ 8 각 진공청소기, 9 항균탈취기, 10 스팀메이트 세차기, 11 음료 자동판매기, 12 세차용품 자동판매기, 16 ~ 26 각 셀프세차기(품건, 비누거품기, 카드리더기, 코인기 포함), 27, 28 각 세탁시설을 설치하여 이 사건 건물 및 각 시설물을 이용하여 자동차 세차장, 수리점을

운영하였다(갑 제19~21, 28호증, 을 제1호증).

다. 제1차 임대차계약의 해지 및 F 명의의 제2차 임대차계약 체결

- 1) 그런데 B는 제1임대차계약에서 정한 월 임차료 지급을 일부 연체하였고, 이에 D은 2017. 11. 2. B에게 연체된 임차료 지급을 하지 않을 경우 임대차계약을 해지하겠다고 통보하였다(갑 제5호증).
- 2) 그러다 2019. 9.경 B의 운영자인 C은 D에게 이 사건 토지에 관하여 C의 외삼촌인 F을 명의상 임차인으로 하여 새로운 임대차계약을 체결해줄 것을 요청하였다. 이에 D과 B는 2019. 10. 10. D이 B에게 반환하여야 할 제1차 임대차계약의 임대차보증금 130,000,000원에서 미지급 임차료 108,000,000원을 공제하고, 나머지 보증금 22,000,000원은 B의 철거·원상복구 비용으로 처리하기로 하면서 제1차 임대차계약을 해지하기로 합의하였다(갑 제6호증).
- 3) 그리고 D과 F을 대리한 C은 2019. 10. 10. D이 F에게 이 사건 토지를 임대차보증금 130,000,000원, 차임 월 13,200,000원, 임대차기간 인도일로부터 5년간으로 정하는 임대차계약(이하 '제2차 임대차계약'이라한다)을 새롭게 체결하였다(갑 제7호증).

라. 제2차 임대차계약의 해지

- 1) 그런데 제2차 임대차계약에서 정한 월 임차료 지급도 일부 연체되었다.
- 2) 이에 C은 F을 대리하여 2020. 8. 29. '임대료 연체로 인하여 제2차 임대차계약이 해지되었음을 확인하고 30일 이내 사업장을 명도하겠다'는 취지의 해지확인서를 작성하였다(갑 제8호증).

마. C의 수표 교부

C은 2020. 10. 12. 중소기업은행에서 C의 아내 G의 동생인 H을 발행인으로 하여 액면금 50,000,000원의 수표를 발행한 다음 D의 매형인 I에게 수표를 교부하였다(을 제1호증).

바. 원고 앞으로의 이 사건 토지 및 건물의 소유권이전등기

D은 2020. 11. 16. E에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를

마쳐주었고, 같은 날 E는 원고에게 이 사건 토지 및 건물에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다(갑 제2, 4호증).

사. 원고의 C, F, G를 상대로 한 별 건 ‘부동산 인도 등’의 소제기

원고는 2021. 3. 19. C, F, G이 원고 소유의 이 사건 토지 및 건물을 불법 점유하고 있다고 주장하면서 이들을 상대로 이 사건 토지 및 건물 인도청구 및 시설물 철거청구를 하였는데(이하 ‘관련 사건’이라고 한다), 제1심 법원은 ① D의 대리인 I이 2020. 10. 12. B의 운영자인 C로부터 50,000,000원의 수표를 교부받음으로써(인정 사실 마.항) D과 B 또는 C과 사이에 이 사건 토지에 관하여 H을 명의상 임차인으로 하는 새로운 임대차계약이 묵시적으로 성립되었고(이하 ‘제3차 임대차계약’이라고 한다), ② 원고가 이 사건 건물의 소유권을 원시취득하였다는 점에 대한 증거가 부족하다는 취지로 2022. 9. 29. 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다(을 제1호증).

아. 원고의 제3차 임대차계약 해지 통고

원고는 2022. 10. 11. B 및 C에게 ‘관련 사건 1심 판결은 2020. 10. 12. D과 B 또는 C과 사이에 이 사건 토지에 관하여 H을 명의상 임차인으로하여 보증금 40,000,000원에 월 차임을 10,000,000원으로 하는 기간의 약정이 없는 새로운 토지임대차계약이 묵시적으로 성립되었고, 그 임대차 계약이 E를 거쳐 원고에게 승계된 것으로 판시하였다. 그런데 B 또는 C은 보증금 40,000,000원 외에 10,000,000원을 지급하고 40,000,000원을 공탁하였을 뿐 나머지 임차료를 지급하지 않고 있다, 본 통지서를 송달받은 날부터 14일이 경과하는 날까지 미납 임차료를 입금해줄 것을 요청한다’, ‘또한 제3차 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차계약이므로 임대인은 본 통지서를 통하여 민법 제635조에 따라 B 및 C에게 제3차 임대차계약의 해지를 통고한다’는 취지의 내용증명을 보내 그 내용증명이 2022. 10. 12. B에 도달하였다(갑 제11, 12호증).

자. B의 추가 시설물 설치

B는 2023. 3. 14.경 추가로 이 사건 토지 지상에 별지 도면 표시 13, 14번 각 자동세차시설, 15번

창고를 각각 설치하였다[이 시설물과 인정 사실 제나.의 2)항 기재 시설물을 합하여 ‘이 사건 시설물’이라고 한다, 갑 제24, 28호증].

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 ~ 8, 11 ~ 14, 19 ~ 21, 24, 28, 29호증, 을 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 임대차 목적물 반환 청구

D과 B 사이에 2020. 10. 12. 이 사건 토지에 관하여 묵시적으로 제3차 임대차계약이 체결되었고 E를 거쳐 원고에게 이 사건 토지의 소유권이 이전되면서 그 임대인 지위도 승계되었으나, B가 임차료를 미납하여 임대차계약은 원고의 해지 통고에 의해 해지되었고, 그렇지 않더라도 제3차 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차계약이어서 원고가 언제든지 임대차계약을 해지할 수 있으므로 원고의 임대차계약 해지 통고가 B에게 도달한 때부터 6개월이 도과함으로써 임대차계약은 해지되었다. 따라서 회생채무자 B의 관리인인 피고는 원고에게 임대차목적물 반환으로 이 사건 토지 지상의 이 사건 건물 및 시설물을 각각 철거하고, 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 원고는 E로부터 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다. 그런데 원고가 E로부터 이 사건 토지를 신탁받은 후 아주 짧은 기간 안에 B의 운영자인 C을 상대로 ‘부동산 인도 등’의 소를 제기한 점에 비추어, E는 이 사건 토지를 원고에게 신탁하면 토지임차인인 B나 C이 새로운 토지 소유자에게 대항하기 곤란하다는 것을 이용하여 원고로 하여금 소송행위를 하게 할 목적으로 이 사건 토지를 신탁한 것이다. 이러한 신탁은 반사회질서 위반사항을 목적으로 한 신탁이거나 소송신탁을 목적으로 한 것으로서 신탁법 제5조, 제6조에 반하여 무효이고, 그에 따른 원고의 소유권이전등기도 무효이다.

2) 원고는 B에게 차임 연체를 이유로 제3차 임대차계약의 해지 통고를 하였으나, 원고와 B 사이에 제3차 임대차계약의 차임을 합의한 사실이 없으므로 B가 차임을 연체하였다고 할 수 없다. 또한

제3차 임대차계약은 종전의 임대차계약과 동일한 조건으로 체결된 것이고, 종전의 임대차계약은 기간을 약정하였으므로 원고가 언제든지 임대차계약을 해지할 수 있는 것이 아니다. 따라서 원고의 해지 통고는 부적법하고 제3차 임대차계약은 여전히 유효하게 존속한다.

3. 원고의 임대차 목적물 반환 청구에 대한 판단

가. 임대차계약의 체결 및 원고의 임대인 지위 승계 여부

인정 사실에 의하면, D과 B 사이에 2020. 10. 12. 이 사건 토지에 관하여 묵시적으로 제3차 임대차계약이 체결되었음을 알 수 있고, 원고는, 이 사건 토지의 소유권이 E를 거쳐 원고에게 이전됨으로써 그 임대인 지위 또한 원고에게 승계된 사실을 자인하고 있다.

피고는 그 주장과 같은 사유로 E가 원고에게 이 사건 토지를 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 한 것이 반사회질서 또는 소송신탁에 해당하여 무효라고 주장하나, 원고가 E로부터 이 사건 토지를 신탁받은 후 단기간 내에 부동산 인도 등의 소를 제기했다는 사유만으로 그 신탁 행위가 반사회질서 또는 소송신탁에 해당한다고 인정할 수 없고, 달리 피고가 주장하는 무효 원인을 증명할 증거는 없다. 오히려 E와 원고 사이에 체결된 부동산담보신탁계약 제11조 제1항에는 ‘신탁계약 체결 전 위탁자와 임차인 간에 체결한 임대차 계약은 그 상태로 유효하다’고 명시되어 있는데(갑 제25호증 4쪽), 원고가 신탁 전의 상태를 그대로 유지하면서 수탁한 점에 미루어 볼 때 피고가 주장하는 반사회질서의 목적이나 소송신탁의 목적을 가졌다고 평가할 수는 없다.

나. 임대차 목적물 인도 여부

B가 2017.경 D으로부터 제1차 임대차계약에 의하여 이 사건 토지를 인도받은 이래 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하고 이 사건 시설물을 설치함으로써 이 사건 토지를 사용, 수익하고 있는 점에 대하여는 당사자 간 다툼이 없다.

다. 제3차 임대차계약의 해지 여부

앞서 살펴본 것과 같이 제3차 임대차계약은 C이 2020. 10. 12. D의 대리인 I에게 50,000,000원의

수표를 교부함으로써 묵시적으로 성립되었는데, 당시 임대차계약서는 작성되지 않았으며, D 또는 원고와 C 또는 B 사이에 임대차계약의 기간을 약정하였다고 볼만한 증거가 없으므로, 민법 제635조 제1항에 따라 원고는 언제든지 제3차 임대차계약을 해지할 수 있다. 그런데 인정 사실에 의하면, 원고의 2022. 10. 11.자 임대차계약 해지 통고가 2022. 10. 12. B에 도달한 사실이 인정되므로, 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 그 때부터 6개월이 경과한 2023. 4. 11. 제3차 임대차계약은 해지되었다(원고는 B가 임차료 지급을 연체한 것도 임대차계약 해지 사유로 주장하나, 제3차 임대차계약이 기간의 약정 없는 임대차계약으로서 원고가 언제든지 이를 해지할 수 있다고 판단되는 이상, 다른 해지 사유에 대해서는 나아가 판단하지 않는다).

이에 대해 피고는 제3차 임대차계약이 종전의 임대차계약과 동일한 조건으로 체결되었으므로 원고가 언제든지 임대차계약을 해지할 수 있는 것이 아니라고 주장한다. 그러나 인정 사실, 앞서 채택한 증거 및 갑 제22, 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, ㉑ 을 제6호증의 기재에 의하면, C이 I에게 수표를 교부한 후 2020. 10. 28. I에게 “50,000,000원 드린 걸 10월 1일자 보증금 40,000,000원에 월 차임 10,000,000원 하였고, 부가세 1,000,000원 더 보내드리겠으며, 나머지는 뵘고 상의하겠습니다”는 취지의 문자메시지를 보낸 사실이 인정되는데, 그 메시지에 언급된 임대차 보증금 액수(40,000,000원), 월 차임 액수(10,000,000원)만 보더라도 종전의 제2차 임대차계약의 임대차보증금 액수(130,000,000원), 월 차임 액수(13,200,000원)와 상이하며, 그 메시지에 임대차 기간에 관한 언급은 없는 점, ㉒ B는 제3차 임대차계약에 관하여 차임을 연체한 사실이 없다고 하면서 ‘임대차계약서도 존재하지 않고, 임대차 보증금, 월 차임도 정한 사실이 없다’는 취지로 주장하고 있기도 한 점(2023. 5. 8. B 준비서면 7, 8쪽)을 고려하면, 제3차 임대차계약이 임대차 기간과 관련해 종전의 임대차계약과 동일한 조건으로 체결되었다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결 론

따라서 회생채무자 B의 관리인인 피고는 원고에게 임대차 목적물 반환으로 이 사건 토지(별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지) 지상의 이 사건 건물(별지 목록 제3 ~ 6항 기재 각 건물) 및 이 사건 시설물[별지 도면 표시 1 ~ 8 각 진공청소기, 9 향균탈취기, 10 스팀메이트 세차기, 11 음료

자동판매기, 12 세차용품 자동판매기, 13, 14 각 자동세차시설, 15 창고, 16 ~ 26 각 셀프세차기(폼건, 비누거품기, 카드리더기, 코인기 포함), 27, 28 각 세탁시설]을 각각 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 함석천, 판사 박주원, 판사 서성기

[별지 목록]

부동산 목록

1. 대전광역시 중구 대 2369.4m²
2. 대전광역시 중구 대 838.3m²
3. 대전광역시 중구 , 동
 [도로명주소] 대전광역시 중구
 경량철골구조 기타지붕 2층 자동차관련시설
 1층 32.04m²
 2층 14.4m²
4. 대전광역시 중구 , 동
 [도로명주소] 대전광역시 중구
 경량철골구조 경량철골조지붕 단층 제2종근린생활시설 210m²
5. 대전광역시 중구 , 동
 [도로명주소] 대전광역시 중구
 경량철골구조 경량철골조지붕 단층 자동차관련시설 18m²
6. 대전광역시 중구 , 동
 [도로명주소] 대전광역시 중구
 경량철골구조 경량철골조지붕 단층 자동차관련시설 18m². 끝.

[별지 도면]

지상물 설치 도면



